

株式会社 コモドスペース  
大阪市西区立売堀1丁目6番8号  
TEL. 06-6533-5167/FAX. 06-6533-5140

# 空室解消 ニュース レター

Vol. 53

## Contents

春号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム  
—「デフレ脱却」
- 春号のリノベーション  
—「新しい取り組みを始めました」
- スタッフのひとこと  
—「未知の分野」



## デフレ脱却



新年度を迎え、桜前線は早くも東北地方まで北上し、通勤電車の中で新学期を向かえた学生さんやピカピカの新入社員を見掛けるようになってきました。みなさま、いかがお過ごしですか。

今回は、「デフレ脱却」と題して少し言い難いお話をしたいと思います。

みなさまもご存知のとおり 4月1日より消費税が5%から8%へ増税されました。ニュースでも頻繁に伝えられていましたが、3月末の駆け込み需要が大きな話題になりました。特に、高級品を扱う百貨店では、ブランド品や高級品を中心に売上高が前年同月比30%を上回るそうです。みなさまは何か駆け込み購入されましたか。

建設業界でも、増税が決定した昨年秋頃からリフォームやキッチンを取替えを希望されるお客様が増えて来ました。特に、今年に入って2月3月は例年以上に目が廻る忙しさで、どの業者さんも忙し過ぎて1週間先の予定も立たないといった様相でした。4月に入り少し落ち着きを取り戻して来ましたが、5月の連休前までは、各業者さんとも予定が入っているようです。

話は変わりますが、政府・日銀は10年来の日本のデフレ経済を脱却し、2%のインフレ目標を定め日本経済を復活させるとしています。簡単にいうと、毎年、物の値段が下がる時代から物の値段が上がる時代に変えるということです。今回の消費税増税もその一助となるものです。

この春は、デフレ経済の真っ只中に創業し、成長させて頂いた私共コモドスペースにとっても大きな転機となります。創業当初からお値打ち価格を提供し、一般の工務店さんと競合しても価格で競り勝ちお客様を1人1人獲得してきた私たちにとって、低価格は大きな武器でした。しかし、ガソリンをはじめとするエネルギー価格の高騰、建材や人件費の値上がりは、これまでの低価格路線の継続が難しくなる環境になりつつあります。

これからの私たちは、価格ではなくお客様に提供する価値を大きな武器としてお客様に提供して行きたいと考えています。詳しくは、各営業担当がお伺いして詳しくご説明させていただきます。

最後に、明るいお知らせが1つあります。4月1日より私共コモドスペースに新卒の新しいメンバー藤原達昭が加わりました。藤原を加えた新しいコモドスペースにご期待下さい。

より価値あるサービスのご提供を目指します！



## 春号のリノベーション



### 「新しい取り組みを始めました」

最近完成したリノベーション物件で、新しい取り組みを行いました。その新しい取り組みとは、東急リバブル株式会社さんとのコラボレーションによる空室解消です。

今回の取り組みの流れは、

- ① コモドスペースから東急リバブルさんへ賃貸オーナーさんをご紹介
- ② 東急リバブルさんと賃貸オーナーさんの間で、空室のみをサブリース契約（契約期間5年）
- ③ 東急リバブルさんの費用により空室をバリューアップ  
もちろん設計・施工はコモドスペース
- ④ 東急リバブルさんにより賃貸募集

- ⑤ 賃貸オーナーさんは、客付け期間約3ヶ月後、東急リバブルさんより毎月サブリース賃料を受け取る
- ⑥ 5年後、東急リバブルさんと賃貸オーナーさんの間で、サブリース契約の解約・継続を協議

この取り組みを活用する事による賃貸オーナーさんのメリットは、

- ① 賃貸オーナーさんの工事費負担ゼロ
- ② 5年間、サブリースで安定した家賃収入が得られる
- ③ 5年後には、グレードアップしたお部屋で賃貸出来る

ちなみにこの取り組みは、下記のような賃貸オーナーさんにお勧めです。

- ・ 空室がなかなか決まらず困っているが、リフォーム費用が捻出できない
- ・ その結果、どんどん空室ばかりが増えてくる悪循環になっている

今回はこの取り組みを活用して頂き、大阪市淀川区の物件でバリューアップ工事を行いました。

#### <バリューアップ工事の概要>

築24年RC造, 44㎡, 2DK(和室1間) 総改装費 約370万円(税別)/3室

- ① 公団型キッチン→システムキッチンへ交換  
(タカラスタANDARD製 W1800サイズ)
- ② 洗面化粧台交換 (タカラスタANDARD製 W750サイズ)
- ③ 和室1間→洋室へ改装
- ④ 内装材のやり替え (普及品クロス・一部ポイントクロス・フロアタイル)
- ⑤ 1室のみユニットバス交換 その他補修・修繕工事

もちろんデザインにもこだわっています。

3室共フロアが違うので、お部屋の条件に合わせて内装材を選定しました。各室でコンセプトを決め、シック・ナチュラル・ホワイトの3種類、素敵なお部屋が出来上がっています。



ここまでのバリューアップ工事をして、賃貸オーナーさんの工事費用負担はゼロ、とてもお得な取り組みです。

今回、この物件でモデルルーム見学会を開催します。  
ご興味のある方は是非、同封の申し込み用紙、  
または、弊社ホームページからお申込ください。

2014年3月20日

日本経済新聞に掲載された  
東急リバブルさんの広告記事です→



## スタッフのひとこと



### 「 未知の分野 」

新入社員です！  
よろしくお願いいたします



この春、新卒としてコムドスペースに入社いたしました、  
藤原 達昭（ふじわら たつあき）と申します。主に営業を担当  
させていただきます。

私は4年間国際関係の学部に通っていたため、コムドスペースの事業内容である賃貸マンションのリノベーション、更に言いますと住宅関係の仕事は私にとって全く未知の分野です。しかし、未知の分野に触れるということは、挑戦をするという意味で、非常に価値あることと考えております。

今は社会人として丸裸の状態にありますが、焦らず誠実に社会やお客様に向き合いたいと思っております。未熟者ではございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

藤原 達昭

「空室解消ニュースレター」編集部

株式会社 コモドスペース

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

URL: <http://comodospace.co.jp/> MAIL: [info@comodospace.com](mailto:info@comodospace.com)

発行人 株式会社コムドスペース

発行日 平成26年4月7日

### 【 Facebook で情報配信をしています 】

Facebook を通じて、各社員が情報配信を行っています。  
リノベーションをより身近に感じていただけるような情報のご提供を心がけております。Facebook アカウントをお持ちの方は、是非一度ご覧いただければ幸いです。

<http://www.facebook.com/comodospace>

携帯電話用QRコード>>

